

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Gäddastorp i Hässleholm
Org nr: 716406-4136

2024-01-01 – 2024-12-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gäddastorp i
Hässleholm får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 420 542 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-30.

Årets resultat är 555 tkr lägre än föregående år på grund av högre avskrivningskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket framför allt beror på att föreningen har haft reparationskostnader för försäkringsskador som en följd av att två av föreningens garage brann ned i december 2023. Dessa kostnader täcks dock till fullo av försäkringsersättningar (exklusive självrisk), vilket också är anledningen till att föreningens övriga rörelseintäkter har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 323% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 745 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knallhatten 6 i Hässleholms Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Sprängarevägen 6-14 i Hässleholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
Totalt	56

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	35
Antal p-platser	46

Total tomtarea 25 815 m²

Total bostadsarea 4 807 m²

Total lokalarea 438 m²

Årets taxeringsvärde 50 164 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 164 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Skötsel utemiljö
AB Hisscompaniet Skåne samt Kiwa Sweden AB	Hisservice
Telenor	Digital-TV
E-On	Elnät
Luleå Energi	Elhandel
Hässleholms Renhållare	Fjärrvärme och renhållning
Hässleholm Miljö	Vatten och avlopp

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 553 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 540 tkr (112 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden, vilket den gör hos föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2016
Markytor	2016
Målningsarbete	2017
Torkskåp	2017
Ytterbelysning	2018
Målning	2018
Vattenutkastare	2018
Plåtarbete	2018
Filterbyte	2018
Ombyggnad tvättstuga	2020
Installation porttelefoner, passagesystem och låssystem	2020
Ventilationsaggregat	2021
Hiss	2021
Underhållsspolning samtliga lägenheter	2022
Cirkulationspump	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (vaxning linoleumgolv)	21 875
Installationer (filterbyte ventilation, byte till 4G på nödtelefoner i samtliga hissar)	80 673
Övrigt	97 170

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Markus Malmgren	Ordförande	2025
Gunnar Svärd	Vice ordförande	2025
Liselott Bertilsson	Sekreterare	2026
Karin Norrgran	Ledamot	2026
Lukas Larsson	Ledamot	2026
Danny Wiik	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Jonasson	Suppleant	2025
Magnus Jakobsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Per-Gustaf Carlsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Sivertsson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Karlsson		2025
Kristoffer Jönsson		2025
Marie Sjöstrand		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3,0% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 015 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

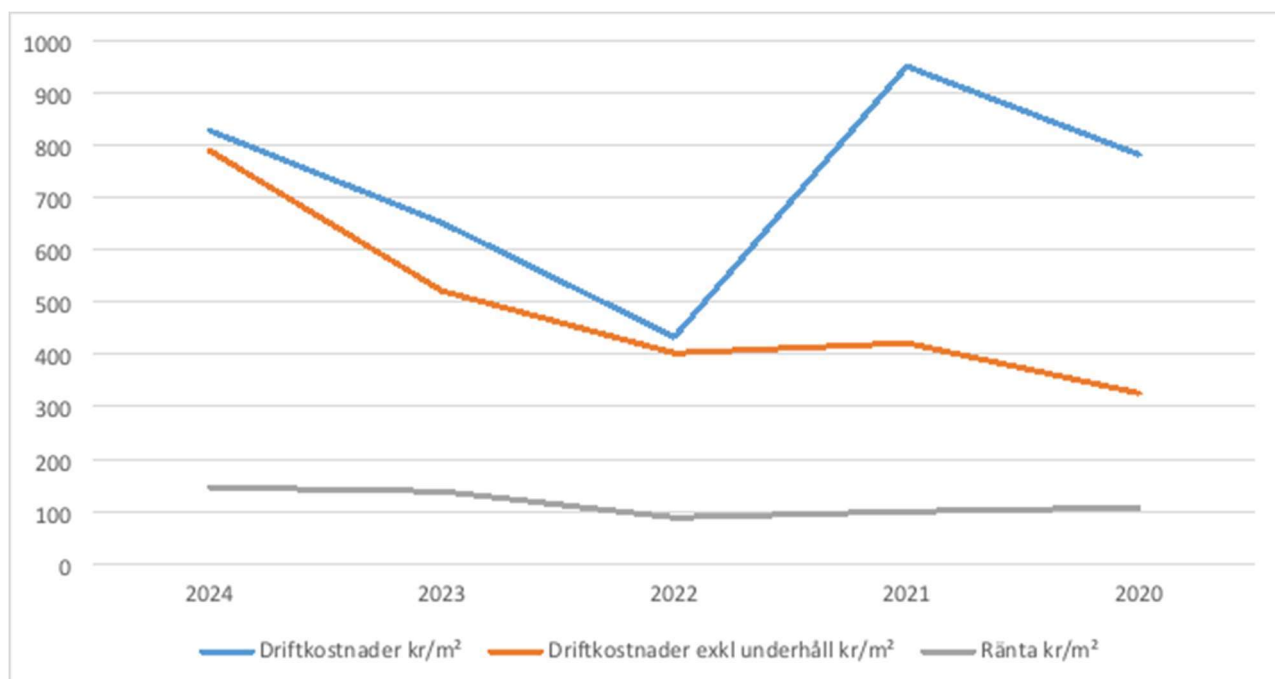
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 182	5 052	4 981	4 916	4 777
Resultat efter finansiella poster*	-406	149	1 175	-1 725	-1 060
Resultat exkl. avskrivningar	745	583	1 616	-1 284	-619
Balansomslutning	44 760	44 252	44 485	44 019	46 006
Soliditet %*	21	22	22	19	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	95	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 037	1 017	1 002	987	961
Driftkostnader kr/kvm	826	649	433	949	782
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	788	520	401	421	325
Energikostnad kr/kvm*	220	209	187	188	170
Underhållsfond kr/kvm	931	866	695	453	725
Sparande kr/kvm*	180	240	341	283	340
Ränta kr/kvm	144	137	88	98	108
Skuldsättning kr/kvm*	6 235	6 330	6 425	6 521	6 597
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 803	6 907	7 011	7 115	7 198
Räntekänslighet %*	6,6	6,8	7,0	7,2	7,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktssytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 406 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen i och med sin omläggning till K3-regelverket har fått högre avskrivningskostnader.

Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten utan är en bokföringsmässig minskning av fastighetens värde som ska spegla den förslitning och värdeminskning som sker på byggnaderna varje år.

Styrelsens mål är att ha en långsiktigt hållbar ekonomi, och som ett led i det beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3% vid det senaste budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000	4 543 549	-73 624	149 267
Disposition enl. årsstämmobeslut			149 267	-149 267
Reservering underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-199 718	199 718	
Årets resultat				-406 179
Vid årets slut	5 109 000	4 883 831	-264 639	-406 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	75 643
Årets resultat	-406 179
Årets fondreservering enligt stadgarna	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 718
Summa	-670 817

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 670 817

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 181 906	5 052 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 014 488	93 960
Summa		6 196 394	5 146 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 331 867	-3 404 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 296	-408 436
Personalkostnader	Not 6	-94 530	-107 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 151 087	-433 300
Summa rörelsekostnader		-5 990 780	-4 354 087
Rörelseresultat		205 614	792 270
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142 474	106 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-754 267	-751 364
Summa finansiella poster		-611 793	-643 002
Resultat efter finansiella poster		-406 179	149 267
Årets resultat		-406 179	149 267



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 169 601	38 272 058
Summa materiella anläggningstillgångar		37 169 601	38 272 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		37 253 601	38 356 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	220
Övriga fordringar	Not 14	16 916	73 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	408 106	505 442
Summa kortfristiga fordringar		425 022	579 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 081 507	5 316 583
Summa kassa och bank		6 081 507	5 316 583
Summa omsättningstillgångar		6 506 529	5 896 152
Summa tillgångar		43 760 130	44 252 210



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 109 000	5 109 000
Fond för yttre underhåll	4 883 830	4 543 549
Summa bundet eget kapital	9 992 830	9 652 549
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-264 638	-73 624
Årets resultat	-406 179	149 267
Summa fritt eget kapital	-670 817	75 643
Summa eget kapital	9 322 013	9 728 192
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 368 845
Summa långfristiga skulder	17 368 845	21 201 035
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 332 190
Leverantörsskulder	Not 18	1 212 595
Skatteskulder	Not 19	8 584
Övriga skulder	Not 20	6 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	508 993
Summa kortfristiga skulder	17 069 272	13 322 983
Summa eget kapital och skulder	43 760 130	44 252 210

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	205 614	792 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 151 087	433 300
	1 356 701	1 225 570
Erhållen ränta	142 474	108 362
Erlagd ränta	-744 999	-717 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 176	616 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	154 547	231 735
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	404 831	167 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 554	1 015 622
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-48 630	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 630	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-582 932
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-582 932
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	764 924	432 690
Likvida medel vid årets början	5 316 583	4 883 893
Likvida medel vid årets slut	6 081 507	5 316 583
Kassa och Bank BR	6 081 507	5 316 583



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	18
Byggnad dörrar	Linjär	23
Byggnad elinstallationer	Linjär	25
Byggnad entrépartier	Linjär	16
Byggnad fasad	Linjär	16
Byggnad fönster	Linjär	34
Byggnad hiss	Linjär	28
Byggnad inre ytskikt	Linjär	17
Byggnadsinventarier	Linjär	19
Byggnad stomme	Linjär	143
Byggnad tak	Linjär	29
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	51
Byggnad ventilation	Linjär	24
Byggnad värmesystem	Linjär	41

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 876 992	4 781 376
Hyror, lokaler	1 500	1 500
Hyror, garage	158 500	122 400
Hyror, p-platser	67 650	33 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 150	-1 950
Rabatter (avser garage och p-platser som ej gått att bruka p.g.a. branden)	-32 600	0
Kabel-tv-avgifter	107 520	107 520
Övriga lokalintäkter	600	900
Övriga ersättningar	7 904	7 751
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	0
Summa nettoomsättning	5 181 906	5 052 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	73 525
Erhållna kommunala bidrag	0	19 375
Övriga rörelseintäkter	2 957	1 060
Försäkringsersättningar	1 011 531	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 014 488	93 960

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-199 718	-676 989
Reparationer	-1 552 637	-294 707
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 920	-100 624
Försäkringspremier	-87 726	-73 104
Kabel- och digital-TV	-189 615	-178 035
Återbäring från Riksbyggen	900	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 824	-19 282
Serviceavtal	-39 921	0
Obligatoriska besiktningar	-32 601	-27 562
Bevakningskostnader	-23 252	-26 413
Snö- och halkbekämpning	-113 982	-95 320
Förbrukningsinventarier	-12 103	-9 632
Vatten	-234 188	-212 705
Fastighetsel	-354 997	-364 512
Uppvärmning	-565 420	-518 892
Sophantering och återvinning	-116 374	-155 031
Förvaltningsarvode drift	-684 488	-657 783
Summa driftskostnader	-4 331 867	-3 404 391

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-238 598	-226 440
IT-kostnader	-20 916	-14 074
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-12 050
Övriga förvaltningskostnader	-73 732	-7 943
Kreditupplysningar	-1 234	-7 728
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 335	-6 300
Representation	-1 325	0
Kontorsmateriel	-13 390	-7 567
Telefon och porttelefon	-13 294	-23 076
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-220	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Konsultarvoden	-18 720	-68 351
Bankkostnader	-4 393	-2 992
Övriga externa kostnader	0	-28 275
Summa övriga externa kostnader	-413 296	-408 436

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-36 300	-34 550
Sammanträdesarvoden	-33 500	-38 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-3 872
Övriga personalkostnader	0	-13 765
Sociala kostnader	-19 130	-17 772
Summa personalkostnader	-94 530	-107 959

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 151 087	-421 998
Avskrivning Markinventarier	0	-11 302
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 151 087	-433 300

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	0	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 906
Ränteintäkter från likviditetsplacering	140 980	97 792
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	0
Övriga ränteintäkter	1 489	6 983
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	142 474	106 682

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 267	-717 908
Övriga räntekostnader	0	-5
Övriga finansiella kostnader	0	-33 451
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-754 267	-751 364

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 923 724	59 923 724
Mark	1 550 000	1 550 000
Standardförbättringar	288 245	288 245
Markanläggning	35 000	35 000
Markinventarier	96 875	96 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 893 844	61 893 844
Omklassificeringar i samband med övergång till K3-regelverket		
Byggnader	288 245	0
Standardförbättringar	-288 245	0
Årets anskaffningar		
Byggnader (ny tvättmaskin Sprängarevägen 6)	48 630	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 201 666	-22 779 668
Standardförbättringar	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
Markinventarier	-85 573	-85 573
	-23 621 786	-23 188 486
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 151 087	-421 998
Årets avskrivning markinventarier	0	-11 302
	-1 151 087	-433 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 772 873	-23 621 786
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 169 601	38 272 058
Varav		
Byggnader	35 619 601	36 719 058
Mark	1 550 000	1 550 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	1 164 000	1 164 000
Totalt taxeringsvärde	50 164 000	50 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 533 000</i>	<i>40 533 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 631 000</i>	<i>9 631 000</i>



Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
158 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	220
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	220

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	58 480
Skattekonto	16 916	15 427
Summa övriga fordringar	16 916	73 907

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 252	87 726
Förutbetalda driftkostnader	1 501	4 862
Förutbetalt förvaltningsarvode	216 702	341 059
Förutbetald vattenavgift	25 185	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 010	47 404
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 556	2 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 900	22 011
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 106	505 442

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	4 582 375	4 445 723
Transaktionskonto	1 499 132	870 859
Summa kassa och bank	6 081 507	5 316 583

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 701 035	33 201 035
Lån som villkorsändras under nästa år och därmed klassas som kortfristiga	-14 832 190	-11 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 368 845	21 201 035

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,38%	2025-01-24	5 750 000,00	0,00	0,00	5 750 000,00
SWEDBANK	3,63%	2025-01-28	5 750 000,00	0,00	0,00	5 750 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-06-18	4 012 190,00	0,00	340 000,00	3 672 190,00
SWEDBANK	1,17%	2027-06-23	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-06-23	6 400 000,00	0,00	60 000,00	6 340 000,00
SWEDBANK	1,18%	2028-06-21	5 788 845,00	0,00	100 000,00	5 688 845,00
Summa			33 201 035,00	0,00	500 000,00	32 701 035,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår har föreningen tre lån som omförhandlas om 14 832 190 kr varför även den delen av skulden klassas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 17 368 845 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	774 628	96 850
Ej reskontraförda leverantörsskulder	437 967	523 699
Summa leverantörsskulder	1 212 595	620 549

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 584	0
Summa skatteskulder	8 584	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 910	22 906
Summa övriga skulder	6 910	22 906

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 343	18 009
Upplupna räntekostnader	107 887	98 619
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 976	0
Upplupna elkostnader	31 649	32 419
Upplupna kostnader för renhållning	594	577
Upplupna revisionsarvoden	12 187	11 000
Upplupna styrelsearvoden	22 620	76 422
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 317	62 819
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 420	379 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 993	679 527

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Markus Malmgren
Ordförande

Gunnar Svärd
Ledamot

Liselott Bertilsson
Ledamot

Karin Norrgran
Ledamot

Lukas Larsson
Ledamot

Danny Wiik
Ledamot Riksbyggen

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Faktor AB**

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Per-Gustaf Carlsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540747288

Dokument

RBF Gäddastorp ÅR 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-03-05 09:16:43 CET (+0100) av Erica

Takavirta (ET)

Färdigställt 2025-03-06 21:19:23 CET (+0100)

Initierare

Erica Takavirta (ET)

Riksbyggen

erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Markus Malmgren (MM)

malmgren28@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARKUS MALMGREN"

Signerade 2025-03-05 09:51:22 CET (+0100)

Gunnar Svärd (GS)

jgsvard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan

Gunnar Svärd"

Signerade 2025-03-05 09:18:03 CET (+0100)

Karin Norrgran (KN)

erik-karin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KARIN NORRGRAN"

Signerade 2025-03-05 14:58:36 CET (+0100)

Liselott Bertilsson (LB)

liselott75@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LISELOTT BERTILSSON"

Signerade 2025-03-05 13:18:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540747288

Lukas Larsson (LL)
larsson.lukas@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUKAS OLIVER LARSSON"
Signerade 2025-03-05 09:24:17 CET (+0100)

Danny Wiik (DW)
danny.wiik@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANNY STEVEN WIIK"
Signerade 2025-03-05 12:36:12 CET (+0100)

Per-Gustaf Carlsson (PC)
per-gustaf.carlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-
GUSTAF STELLAN CARLSSON"
Signerade 2025-03-06 21:19:23 CET (+0100)

Pauline Lennartsson (PL)
Faktor AB
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-03-06 08:16:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm

Org.nr 716406-4136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-05 15:30:22 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 242ca7ee-b7d2-4b55-8dc7-4147cfab4507

GRANSKNINGSPROGRAM FÖR LEKMANNAREVISOR I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningens namn: Riksbyggen BRF Gäddastorp
 Räkenkapsår: 2024
 Lekmannarevisors namn: Per Carlsson
 Datum för granskning: 2025-02-27

Nr	Granskningsmoment	Kommentarer/noteringar	Sign
1	Leverantörsverifikationer Läs igenom de till föreningen inkomna leverantörsfakturorna. Kontrollera att dessa: a) är adresserade till föreningen, b) att leveransadressen är riktig, c) att behörig person attesterat fakturan, d) att fakturan avser beställda och levererade varor/tjänster, e) att fakturan avser "rimlig" kostnad för föreningen.	Alla fakturor överstigande 25,000 kronor har granskats. Därutöver har granskats en del mindre fakturor. Dessa fakturor, undantaget de från Swedbank, är godkända av förvaltare/ekonom samt attesterade i två steg av personer med styrelsefullmakt. Jag finner inget anmärkningsvärt varken när det gäller adressering, leverans, attestering, innehåll eller kostnader.	
2	Protokoll Läs igenom samtliga protokoll för året och följ upp att viktigare beslut har genomförts och hållit sig inom ev givna kostnadsramar.	Samtliga styrelsemöten med den tidigare styrelsen (nr 8-11) och den nya styrelsen (nr 1-8) har protokollförts. Fullmakt att attesterera fakturor samt lista på ansvariga för de olika verksamhetsområdena har upprättats. Iordningsställande efter branden 2023 har varit en viktig styrelsefråga både vad gäller kontakter med försäkringsbolag, Hässleholms kommun och entreprenörer. Upphandling av återuppbyggnaden har granskats och godkänts av styrelsen.	
3	Underhållsplan Följ upp upprättad underhållsplan mot underhållsåtgärder som vidtagits i föreningen.	Underhållsplan 50 år, underhållsplan 10 år samt aktivitetsplanering är uppdaterade för 2024. Muntlig genomgång och avstämning har gjorts med RB,s förvaltare. Vissa avsteg har skett. Dessa har förklarats och jag finner inget anmärkningsvärt.	

4	Budget Gå igenom budget och jämför mot utfall. Erhåll förståelse för större avvikelser.	Budget 2024 har avstämts mot resultatrapport 2024. Kostnader och försäkringsersättningar, i samband med återuppbyggnaden, är att betrakta som extraordinära. I övrigt finner jag inget anmärkningsvärt.	
---	--	---	---

Hållbarhetsredovisning 2024

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm (716406-4136)

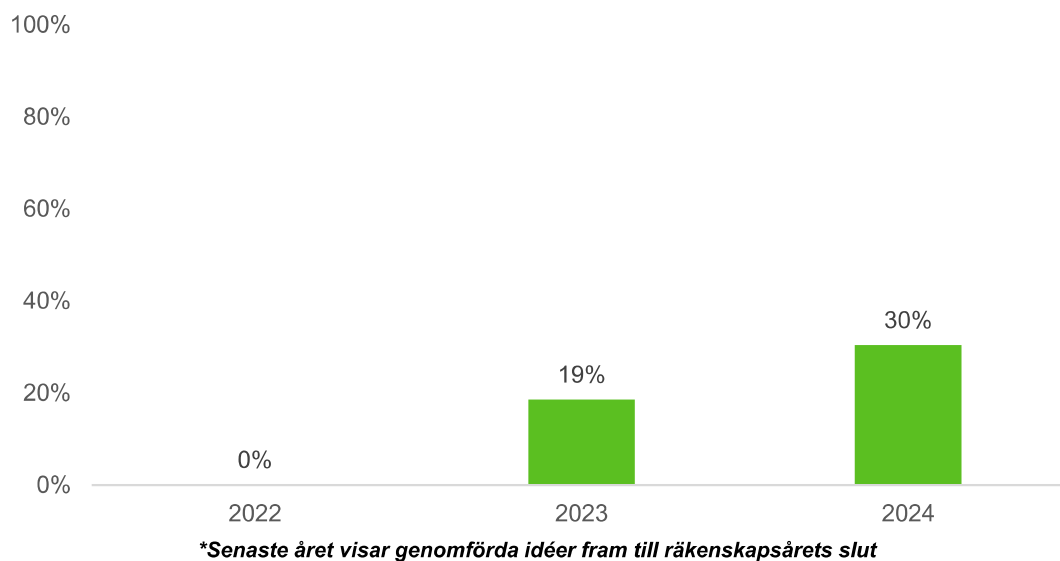


Hållbarhetsidéer

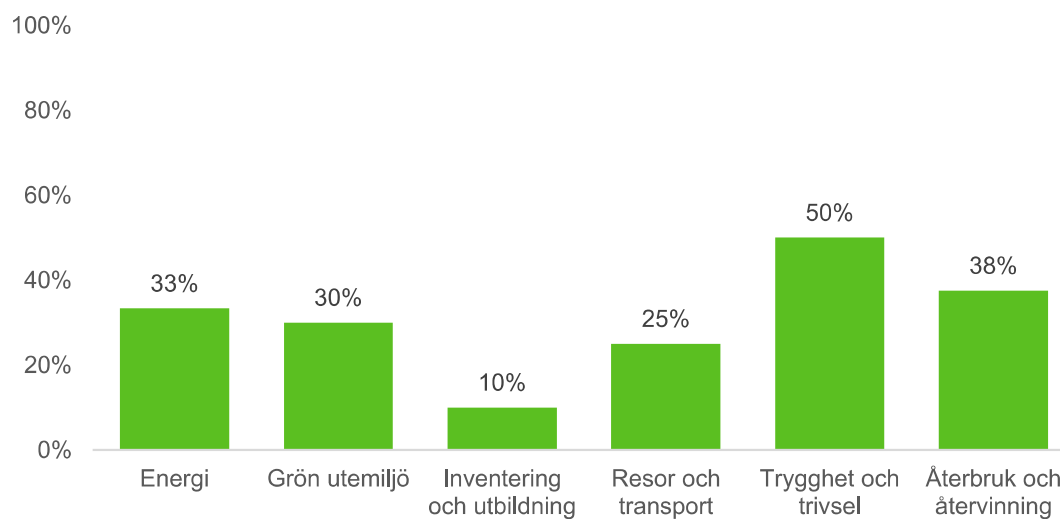
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Gäddastorp i Hässleholm har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Installerat solceller
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Grön utemiljö

- ✓ Startat insektshotell
- ✓ Satt upp fågelholkar
- Lämnat kvar rester av löv och gräs

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig

Återbruk och återvinning

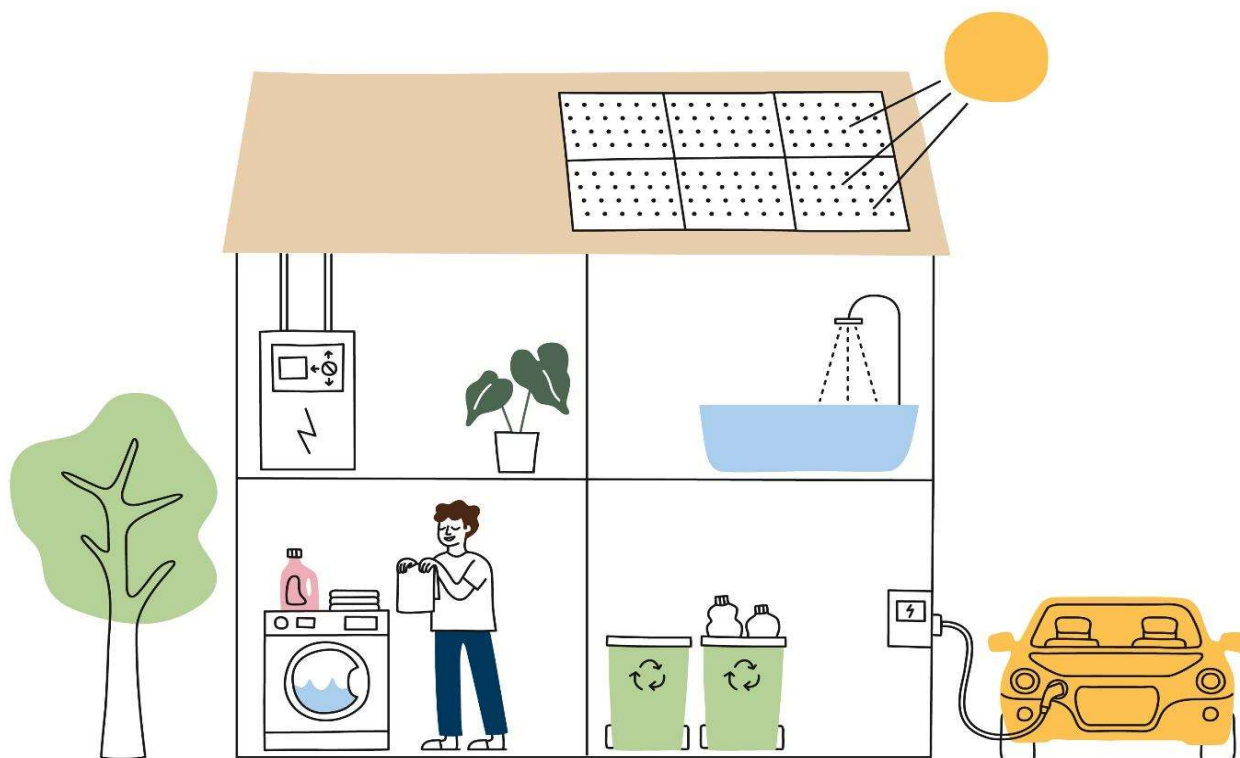
- ✓ Samlat in matfett
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel

- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Sprängarevägen 14	2019-10-06	E
Sprängarevägen 12	2019-10-06	E
Sprängarevägen 10	2019-10-06	E
Sprängarevägen 8	2019-10-06	E
Sprängarevägen 7A	2019-10-06	E
Sprängarevägen 7B	2019-10-06	E
Sprängarevägen 7C	2019-10-06	E
Sprängarevägen 6	2019-10-06	E
Sprängarevägen 13A	2019-10-06	F
Sprängarevägen 13B	2019-10-06	F
Sprängarevägen 13C	2019-10-06	F
Sprängarevägen 11A	2019-10-06	F
Sprängarevägen 11B	2019-10-06	F
Sprängarevägen 11C	2019-10-06	F
Sprängarevägen 9A	2019-10-06	F
Sprängarevägen 9B	2019-10-06	F
Sprängarevägen 9C	2019-10-06	F

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gäddastorp i
Hässleholm i samarbete med
Riksbyggen.*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

